

Bản án số: 121/2021/DS-PT

Ngày 23- 3- 2021

V/v “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 300/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2020 về việc: “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2021/QĐPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Mai Thị Hồng N, sinh năm 1968 (có mặt)

Cư trú: 42/12A, tổ 11, khóm Đông Thạnh B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.2 Bà Mai Thị Huỳnh H, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cư trú: 42/12B, tổ 11, khóm Đông Thạnh B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà M Thị Huỳnh N là bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1984; đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2019) (có mặt)

Cư trú: Số 205, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M Thị Hồng N và bà M Thị Huỳnh N là Luật sư Nguyễn Minh Lệ - Văn Phòng Luật sư M - Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt)

Địa chỉ: Số 60/10, T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Mai Thị Huỳnh M, S năm 1957 (có mặt).

Cư trú: 42/12, tổ 11, khóm Đông Thạnh B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Nguyễn Đình THùng - Văn phòng Luật sư THùng thuộc Đoàn luật sư Thành phố Đà Nẵng (có mặt)

2.2 Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tuấn - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thành T- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang là ông Nguyễn Bảo S – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2018) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 99, đường Nguyễn THọc nối dài, phường Mỹ Hòa, thành phố L

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang là bà La Thị Lan T – Phó Trưởng Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 41, đường Nguyễn Văn Cung phường Mỹ Long, thành phố L.

3.2 Bà Mai Thị Huỳnh M, sinh năm 1957 (có mặt)

Cư trú: 42/12, tổ 11, khóm Đông Thạnh B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.3 Ông Mai Hồng V, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Cư trú: Số 21083 Gary Dr Castro Walley, Ca 94546 – USA.

Người đại diện hợp pháp của ông Mai Hồng V là bà Mai Thị Hồng N, sinh năm 1968; đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2019) (có mặt)

Cư trú: 42/12A, tổ 11, khóm Đông Thạnh B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.4 Bà Mai Huỳnh Thị Hồng Đ (Huỳnh Thị Đ), S năm 1964 (vắng mặt)

Cư trú: Số 7523 Kentisbury San Antonio, TX 78251 – USA.

Nơi cư trú cuối cùng tại Việt Nam: Số 42/12, tổ 11, khóm Đông Thạnh B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.5 Bà M Thị Hồng S, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cư trú: Số 42/12C, tổ 11, khóm Đông Thạnh B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. người kháng cáo: bị đơn là bà Mai Thị Huỳnh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

* Theo các Đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn: Bà M Thị Hồng N và bà M Thị Huỳnh N thể hiện nội dung:

Ông M Văn C (Cẩm), S năm 1923, chết năm 1983 và bà Huỳnh Thị L S năm 1922, chết ngày 08/10/2006 có các người con là: M Thị Huỳnh M, M Hồng V, M Thị Huỳnh N, M Huỳnh Thị Hồng Đ, M Thị Hồng S, M Thị Hồng N. Khi còn sống, ông C, bà L có tạo lập được nhà đất tọa lạc tại số 42/12, tổ 11, khóm Đông Thạnh B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích đất 824m², trên đất có 05 căn nhà: Nhà ông C, bà L tạo lập do bà L sử dụng để làm phủ thờ; khoảng thời gian năm 1990-1993, bà L cho các con cất nhà: Nhà bà M lấy chung số 42/12; nhà bà N số 42/12B; nhà của bà S lấy chung số 42/12; nhà bà N số 42/12B. Các gia đình sống ổn định tại nhà đất này. Sau khi bà L chết, bà M quản lý nhà Phủ thờ.

Nhà bà N và bà N cất khoảng 30 năm nay đã xuống cấp, bà N và bà N có yêu cầu sửa lại nhà thì bà M tranh cãi và cho rằng đã được đứng tên quyền sử dụng đất.

Trích lục hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh L thì được biết bà L đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số H01648iA vào ngày 01/8/2006, diện tích 824m², thửa số 24, tờ bản đồ số 11, trong đó đất ở đô thị 200m², đất trồng cây lâu năm 624m².

Ngày 25/9/2006, bà L với bà M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung ghi là bà L cho bà M toàn bộ diện tích đất; Hợp đồng này

được UBND phường M chứng thực và trong Hợp đồng chỉ có bà L và bà M ký tên. Đến ngày 25/02/2007, GCNQSDĐ của bà L có phân điều chỉnh trang 4, ghi nội dung đã chuyển tên cho bà M Thị Huỳnh M. Đến ngày 01/6/2007 thì bà M được UBND thành phố L cấp đổi GCNQSDĐ số 03974iA, diện tích 824m². Việc bà L được cấp GCNQSDĐ, sau đó tặng, cho bà M thì bà N, bà N không biết.

Nay bà N, bà N yêu cầu Tòa án:

- Hủy GCNQSDĐ số H01648iA do UBND thành phố L cấp cho bà Huỳnh Thị L vào ngày 01/8/2006, với lý do: Nguồn gốc đất là của chung ông C, bà L; ông C đã chết năm 1983, không để lại di chúc mà UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ cho riêng bà L, không được sự đồng ý của những người thừa kế của ông C; khi cấp GCNQSDĐ cho bà L, trên đất có nhà của bà N, N, S, M nhưng không có ý kiến của các bà này.

- Hủy trang 4 GCNQSDĐ số H01648iA do UBND thành phố L cấp cho bà Huỳnh Thị L phần ghi thay đổi sang tên cho bà Huỳnh Thị M.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà M vào ngày 25/9/2006 được UBND phường M, thành phố L chứng thực vì tại thời điểm ký Hợp đồng bà L bị bệnh tai biến nằm một chỗ đã 04 năm, tinh thần không minh mẫn. Ký Hợp đồng 02 tháng sau thì bà L chết. Văn bản không bỏ sót hàng thừa kế do bà M khai còn thiếu rất nhiều người.

- Hủy GCNQSDĐ) số 03974iA do UBND thành phố L cấp cho bà M Thị Huỳnh M ngày 01/6/2007.

Việc bà N ký tên giáp ranh trong Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 10/6/2004 vì bà N có mua nền đất tiếp giáp với đất của bà L.

* Bị đơn bà M Thị Huỳnh M trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do anh cùng mẹ khác cha của bà M tên Huỳnh Văn V ở bên Mỹ mua và nhờ bà Huỳnh Thị L đứng tên dùm, chứ không phải của bà L. Về nội dung tranh chấp mà các nguyên đơn trình bày bà M không nhớ, không biết nên không trình bày với Tòa án. Việc bà N, bà N ở trên đất thời gian nào bà M cũng không biết. Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* UBND phường M, thành phố L có ý kiến về vụ án qua Công văn số 126/UBND-DC, ngày 11/02/2019 có nội dung:

- Ngày 25/6/2006 UBND phường M chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nội dung là tặng, cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L với bà M Thị Huỳnh M. UBND phường M chứng thực là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên Văn bản cam kết không bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất của ông M Văn C do bà M Thị Huỳnh M kê khai là còn thiếu những người hàng thừa kế thứ nhất như bà M Thị Hồng N, M Thị Huỳnh N, M Thị Hồng S...Do cán bộ tư pháp không đi xác minh dẫn đến việc UBND phường M xác nhận Văn bản cam kết trên là không đúng qui định. Do đó, việc UBND phường M chứng

thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà M là không đúng qui định của pháp luật.

- Qua xác minh khi tiến hành thủ tục cấp GCNQSDĐ đại trà cho bà Huỳnh Thị L thì đã có nhà của bà N, bà N, nhưng khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lại không có ý kiến của bà N, bà N mà UBND phường M chuyển hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà L đến Văn phòng đăng ký đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L để cấp GCNQSDĐ là chưa đảm bảo về thủ tục.

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Qua xác minh thì diện tích đất tranh chấp là do ông C, bà L mua của ông Lê Văn Nhâm, có làm giấy chuyển nhượng viết tay. Tuy nhiên khi cán bộ địa chính phường xác nhận nguồn gốc đất của bà L là đất do cha mẹ cho là không đúng thực tế.

Qua các ý kiến đã nêu trên, UBND phường M đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

* UBND thành phố L có ý kiến về vụ án thể hiện qua Công văn số 134/UBND-NC, ngày 08/01/2019 có nội dung: Qua kiểm tra hồ sơ về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Huỳnh Thị L và bà M Thị Huỳnh M là đảm bảo về trình tự, thủ tục được qui định tại Điều 57, Điều 144 và Điều 148 của Nghị định 181/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông M Hồng V, bà M Thị Hồng S, M Huỳnh Thị Hồng Đ không gửi văn bản nêu ý kiến về vụ án.

Riêng bà M Huỳnh Thị Hồng Đ hiện đang định cư tại nước Mỹ, Tòa án đã tiến hành ủy thác tư pháp tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án và yêu cầu bà Đ có văn bản trình bày ý kiến về nội dung tranh chấp, bà Đ đã được người sống chung nhận văn bản của Tòa án tổng đạt, nhưng vẫn không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến về vụ án.

Tòa án thụ lý vụ án hành chính, nhưng bà N, bà N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa án đã có Thông báo số 12/2019/TB-THC ngày 07/01/2019 giải quyết vụ án hành chính theo tố tụng dân sự và thay đổi tư cách người tham gia tố tụng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng UBND phường M và UBND thành phố L có đơn xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng, bà M vắng mặt không lý do, nên Tòa án lập Biên bản không tiến hành hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử theo qui định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ: Điểm a, Khoản 1, Điều 37; Khoản 1, Điều 147; Điều 264, Điều 266 và Khoản 1, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điểm đ, Khoản 1, Điều 12 và Khoản 2, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà M Thị Hồng N, bà M Thị Huỳnh N .

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L và bà M Thị Huỳnh M có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L cùng ngày 25/9/2006.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sổ vào sổ H.01648iA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Huỳnh Thị L vào ngày 01/8/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ H.03974iA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà M Thị Huỳnh M vào ngày 01/6/2007.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/10/2019 bị đơn là bà M Thị Huỳnh M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Nguyễn Đình Hùng là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà M Thị Huỳnh M trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, thay đổi tư cách tố tụng từ hành chính sang dân sự là không đúng, lẽ ra nên đình chỉ giải quyết vụ án hành chính. Đây là tài sản riêng của bà L không cần sự đồng ý của các hàng thừa kế. Tờ tường trình đây là tài sản do ông V bỏ tiền ra mua. Trong quá trình đo vẽ không xem xét đến các tài sản liền kề là không đúng.

Bà M Thị Huỳnh M thống nhất với lời trình bày của Luật sư Hùng.

Bị đơn - Ủy ban nhân dân phường Mỹ Thành, thành phố L, tỉnh An Giang có đơn xin xét xử vắng mặt.

Luật sư Nguyễn Minh Lệ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bà M Thị Hồng N và bà Nguyễn Thị Hồng P thống nhất với lời trình bày của Luật sư Lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà M Thị Hồng S, bà M Thị Huỳnh Đ vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L:

Về nguồn gốc đất tranh chấp là do ông M Văn C và bà L tạo lập. Ông Cẩm chết năm 1983 không để lại di chúc. Năm 2004, bà L kê khai xin cấp quyền sử dụng đất thì thời hiệu chia di sản thừa kế đối với ông Cẩm đã hết theo Điều 163 Bộ luật dân sự năm 1995. Tại thời điểm năm 2004, bà L kê khai, Bộ luật dân sự năm 2005 chưa có hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 645 Bộ luật dân sự 2005 để xác định thời hiệu chia thừa kế của bà L đã hết là thiếu sót. Tuy nhiên, Bộ luật dân sự năm 1995 và Bộ luật dân sự năm 2005 đều xác định thời hiệu chia thừa kế giống nhau nên không ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

Tại thời điểm bà L đăng ký kê khai năm 2004 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2006, trên phần đất tranh chấp có nhà của bà M, bà N, bà S và bà N. Tuy nhiên hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ý kiến của những đương sự trên là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Mặt khác, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L không phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2003 và Quyết định số 777/2005/QĐ-UBND ngày 23/5/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, Nghị định số 81/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà M được Ủy ban nhân dân phường M chứng thực cùng ngày 25/9/2006:

Các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã 84 tuổi, và đang mắc bệnh tai biến. Tuy nhiên không có giấy chứng nhận sức khỏe để chứng minh tại thời điểm thực hiện hợp đồng bà L tinh thần còn minh mẫn. Mặt khác, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là không đúng quy định của pháp luật., nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà M bị vô hiệu theo điểm b, điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M:

Bà M cho rằng nguồn gốc đất do ông Huỳnh Văn V định cư tại Mỹ mua cho bà L đứng tên giùm, tuy nhiên bà M không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Từ các nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L ngày 01/8/2006 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M ngày 01/6/2007 là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Bà M kháng cáo nhưng không có căn cứ, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Vì các lẽ trên, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà M Thị Thị Huỳnh M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ theo bộ hồ sơ nhà đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L cung cấp cho Tòa án thì thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, có diện tích 824m² có nguồn gốc do ông M Văn C (Cẩm) và bà Huỳnh Thị L tạo lập. Năm 1983 ông C chết không để lại di chúc. Theo lời thừa nhận của các đương sự thì vào khoảng năm 1990 đến năm 1993, bà L cho các con cất nhà trên đất để ở. Hiện trạng trên đất có căn nhà chung của ông C, bà L cùng các căn nhà của bà M Thị Huỳnh M, M Thị Huỳnh N, M Thị Hồng S và M Thị Hồng N – là các con của ông C, bà L. Năm 2004, bà L kê khai xin cấp quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H016448iA ngày 01/8/2006 đối với toàn bộ thửa đất số 24 nêu trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm bà L đăng ký cấp quyền sử dụng đất, trên đất vẫn còn tồn tại các căn nhà của bà M, bà N, bà S và bà N. Những căn nhà này là do bà M, bà N, bà S, bà N tự tạo lập và vẫn S sống ổn định từ trước cho đến nay. Tuy nhiên bà L đã không đề cập trong hồ sơ đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất; các bà M, N, S cũng không được lấy ý kiến trong Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 10/6/2004. Như vậy, tại thời điểm đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất, bà L không phải là người đang sử dụng đối với phần diện tích đất có nhà của các bà M, N, S, N nhưng bà L vẫn kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất này là không đúng đối tượng sử dụng đất. Cấp sơ thẩm đã tuyên hủy GCNQSDĐ số H016448iA ngày

01/8/2006 mà UBND thành phố L đã cấp cho bà L là có căn cứ, đúng theo quy định của điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013.

[2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà M, có nội dung là tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường M chứng thực cùng ngày 25/9/2006:

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Công văn số 126/UBND-DC ngày 11/02/2019, UBND phường M, thành phố L đã xác định việc UBND chứng thực Hợp đồng trên là không đúng quy định pháp luật và việc UBND Phường chuyển hồ sơ xin cấp GCN QSDĐ của bà L đến Văn phòng đăng ký đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L là chưa đảm bảo về thủ tục.

Cụ thể: tại thời điểm chứng thực việc tặng cho quyền sử dụng đất, trong *Văn bản cam kết không bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất của ông M Văn C* do bà M kê khai đã bỏ sót những người hàng thừa kế thứ nhất như bà N, bà N, bà S... Do cán bộ tư pháp không đi xác minh dẫn đến việc UBND phường xác nhận Văn bản cam kết trên là không đúng quy định. Ngoài ra, tại thời điểm tiến hành cấp giấy đại trà cho bà L thì đã có nhà của bà N, bà N nhưng khi làm thủ tục lại không có ý kiến của bà N, bà N. Qua xác minh thì nguồn gốc đất là do ông C, bà L mua của ông Lê Văn Nhâm, có giấy chuyển nhượng viết tay nhưng cán bộ địa chính Phường lại xác nhận nguồn gốc đất của bà L là đất do cha mẹ cho là không đúng thực tế.

Việc UBND phường M chứng thực với nội dung: “Hợp đồng này được lập tại UBND phường M”, trong khi tại tòa các đương sự xác nhận bà L bệnh tai biến nằm một chỗ tại nhà qua nhiều năm; từ đó xác định nội dung chứng thực không đúng sự thật. Tại thời điểm bà L tặng cho bà M quyền sử dụng đất, bà L đã 84 tuổi đang bị bệnh tai biến nằm một chỗ qua nhiều năm, nhưng không có giấy khám sức khỏe để chứng minh bà L tinh thần còn minh mẫn hay không.

Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà M vào ngày 25/9/2006 đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với GCN QSDĐ số vào sổ H.03974iA ngày 01/6/2007 do UBND thành phố L cấp cho bà M Thị Huỳnh M:

Như đã nhận định ở phần trên, việc cấp GCN QSDĐ cho bà L là không đúng quy định nên phải bị hủy. Đồng thời Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà M vào ngày 25/9/2006 cũng bị xác định là vô hiệu.

Do đó việc tuyên hủy GCN QSDĐ số vào sổ H.03974iA do UBND thành phố L cấp cho bà M là đúng quy định.

Tại hồ sơ cấp GCN QSDĐ cho bà M có Tờ cam kết về việc không bỏ sót những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất, có chứng thực của UBND phường M cùng ngày 09/02/2007. Trong Tờ cam kết này, bà M cũng khai không đúng sự thật về hàng thừa kế của ông C; UBND phường M không kiểm tra xác minh lại chứng thực vào Tờ cam kết là sai sót.

Những lời bà M trình bày về nguồn gốc đất do ông Huỳnh Văn V là con riêng của bà L đang định cư tại Mỹ mua cho bà L đứng tên dùm, bà M không có chứng cứ để chứng minh nên HĐXX không chấp nhận. Các tài liệu do bà M cung cấp như bản photo Tờ tường trình của ông Huỳnh Văn V được lập từ nước ngoài, không được hợp pháp hóa lãnh sự; bản photo Tờ di chúc của bà L ngày 25/6/2005, nhưng không có chữ ký và lấn tay của bà L; bản phô tô Tờ thỏa thuận của bà N, N, M không ghi ngày tháng năm. Do đó, các tài liệu này không được xem là chứng cứ của vụ án.

Xét lời trình bày của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà M không phải nộp án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi (sinh năm 1957).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 127 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Mai Thị Hồng N, bà Mai Thị Huỳnh N:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L và bà M Thị Huỳnh M có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L cùng ngày 25/9/2006.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.01648iA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Huỳnh Thị L vào ngày 01/8/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.03974iA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà M Thị Huỳnh M vào ngày 01/6/2007.

2/ Về chi phí tố tụng: Bà M Thị Huỳnh M phải trả lại cho bà M Thị Hồng N, bà M Thị Huỳnh N chi phí thực tế ủy thác tư pháp và lệ phí ủy thác tư pháp số tiền 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

3/ Về án phí:

- Bà Mai Thị Huỳnh M được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà M 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005700 ngày 15/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà M Thị Hồng N, bà M Thị Huỳnh N không phải chịu án phí, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án: Số 0009979; số 0009980 cùng ngày 03/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Minh